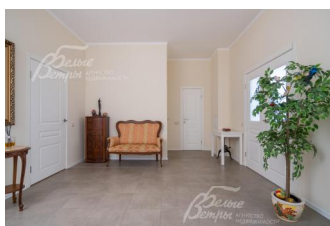
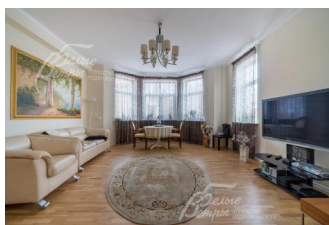


85 000 000 руб. 1 052 506 \$ 907 428 €

Курс ЦБ РФ 22.04.25 \$ — 80.76 руб. € — 93.67 руб.



## [Дом, Две Поляны к/п Код: 107-219](#)

**Код: 107-219**

### Особенности объекта

Функциональный загородный коттедж в современном стиле. Коттедж полностью меблирован, стоит на просторном участке с газоном, садовыми деревьями, кустарниками и благоустроенными зонами отдыха. На участке построен оздоровительный комплекс, включающий спортзал, баню с парной на дровяной печи, гостевую спальню; уютная видовая беседка-барбекю с тёплым остеклением; есть навес для парковки двух автомобилей в дополнение к гаражу в доме. Участок находится в коттеджном посёлке бизнес-класса в окружении леса и в близости к социальной и развлекательной инфраструктуре.

### Расположение

Две Поляны к/п (Птичное)

**Калужское шоссе**, от МКАД по шоссе: 17 км, всего: 24 км

**Киевское шоссе**, от МКАД по шоссе: 21 км, всего: 30 км

**Тип застройки:** обжитой к/п

### Дом

**Общая площадь строений:** 310 м<sup>2</sup> (площадь главного дома - 225 кв.м., площадь гостевого дома с оздоровительным комплексом - 25 кв.м.)

**Год постройки дома:** 2014 (внутренняя отделка выполнена в 2022 году)

**Количество уровней:** 3

**Спален:** 4. **С/узлов:** 4. **Комнат всего:** 7.

**Опции:** машиномест крытых: 3, в т.ч. в теплом гараже: 1; баня; терраса; камин; оздоровительный комплекс со спортзалом, баней с парной на дровяной печи, гостевой спальней, возведена беседка-барбекю с тёплым остеклением.

**Материал стен:** газобетон

**Облицовка стен:** штукатурка

**Кровля:** металлочерепица (водосток пластиковый)

**Окна:** стеклопакеты ПВХ (двухкамерные)

**Стадия готовности:** меблирован

**1-ый этаж:** тамбур 5,6 кв.м., холл-прихожая 21 кв.м., гостиная 34 кв.м., кухня-столовая 18 кв.м., гостевая 12 кв.м., терраса 46 кв.м. санузел 3,5 кв.м., лестница 4,4 кв.м., топочная 8 кв.м., гараж 21 кв.м.

**2-ой этаж:** холл 7,5 кв.м., спальня 22 кв.м., ванная 9 кв.м., спальня 23 кв.м., гардеробная 10 кв.м., спальня 18 кв.м., ванная 8 кв.м.

**3-ий этаж:** мансардный этаж над всем домом (площадь 80 кв.м.), утеплён, отделан «под ключ» вагонкой, на полу – деревянная доска, два вертикальных окна высотой от 0,7 до 2,8 м, большое количество вертикальных балок из бруса 20×20 см.

**Описание внутренней отделки:** коттедж полностью отделан качественными и долговечными материалами в

2022 году в светлых тонах в классическом стиле: на стенах – обои, во всех санузлах и на 1-м этаже (кроме гостиной и спальни) – плитка с тёплым полом. В гостиной, спальнях, на 2-м этаже – паркетная доска из дуба, пол мансарды выложен ламинатом, пол веранды обогревается электричеством. На 2-й этаж ведёт бетонная лестница, облицованная деревом (клееный ясень), с кованым ограждением (ширина 0,9-10,02 м, ступени 31×17 см). Двери из шпона, белые лакированные. Подоконники пластиковые

**Инженерное обеспечение:** коммуникации разведены. Система отопления – напольный котёл (Protherm) на 40 кВт. Система горячего водоснабжения – бойлер (ACV) на 100 л. Установлены фильтры очистки воды, сигнализация

**Мебель, оборудование:** коттедж полностью обставлен мебелью в классическом стиле. В санузлах установлена сантехника и мебель Jacob Delafon, Santek (и другие бренды)

**Дополнительные строения:** одноэтажное строение (оздоровительный комплекс) из газобетона площадью 84 кв.м. в стиле главного дома, в нём: холл, спортивный зал 32 кв.м. с тренажёрами и спортивным инвентарём, баня с парной на дровяной печи, зоной шайки, санузлом и душевой, комната отдыха (гостевая спальня) с камином. Видовая беседка-барбекю (капитальное строение) в стиле главного дома с мягким остеклением. Парковка под навесом на 2 машино-места (въезд с улицы через откатные автоматические ворота)

**Дополнительная информация о доме:** фундамент – ленточный, межкомнатные перекрытия – бетонные, в коттедже – просторная остеклённая терраса и камин

## Участок

**Площадь участка, соток:** 15

**Тип участка:** с ровным рельефом

**Благоустройство участка:** ландшафтный участок с высаженным газоном (по всему участку), садовыми дорожками, выложенными плиткой, ухоженными зелёными насаждениями (молодые садовые деревья, если и кустарники), организован огород (французский), установлены 2 теплицы. По периметру участка проходит дренажная система

**Статус земли:** ИЖС

**Дополнительная информация об участке:** участок расположен в тихой зоне коттеджного посёлка недалеко от ККП и в 300 м от леса. Ограждение - забор из металлопрофиля, установлены автоматические ворота. К участку ведёт освещённая асфальтированная дорога

## Коммуникации

**Газ:** есть (магистральный)

**Э/э:** есть (15 кВт)

**Водопровод:** индивид. скважина (скважина 60 м)

**Канализация:** автономная (индивидуальная очистка)

**Интернет:** возможно подключение (оптоволокно)

**Охрана:** есть (охраняемый коттеджный посёлок, сигнализация в доме)

## Описание инфраструктуры

Охраняемый коттеджный посёлок бизнес-класса со всеми действующими коммуникациями. В посёлке работает служба эксплуатации, есть детская и спортивные площадки, вблизи водоем. В шаговой доступности от посёлка Две Поляны остановка общественного транспорта до посёлка Птичное, где вся городская инфраструктура: школа, детские сады, поликлиника, больница, супермаркеты, рестораны и др. Храм с воскресной школой. В 10-15 минутах на машине наукоград Троицк с городской инфраструктурой. Пятизвездочный Парк Отель в лесной зоне "[Теплеево Резорт в Рогозинино](#) с бассейном, тренажерным залом, SPA-салонем, ресторанами, боулингом, рыбалкой, детским садом, и др. Русская теннисная академия, торговый центр, ресторан Весна, химчистка, аптека, салон красоты, супермаркет Перекресток, Международная школа Внуково и др.